



カーボンニュートラルは省エネと木造の2本柱

7月1日付で就任した楠田幹人国土交通省住宅局長は9月20日、国土交通省建設専門紙記者会のインタビューに応じました。この中で住宅局としては石川県能登地方の被災者支援や4月から省エネ基準の義務化がスタートし、混乱のないように進める必要がある点、住宅価格上昇と取得支援に関する政策などについて言及。さらに大工や建設労働者の報酬が適正に行き渡ることが、担い手の確保に不可欠であるとの考えを披露、住宅分野においても標準労務費の設定に向け、慎重に議論していく考えを示しました。

特に注力したい政策として挙げたのが、住宅のストックと質の重視です。ストック数は世帯数を上回っている状況を踏まえ、「新築の数をずっとキープし続けていくのは、なかなか難しい時代に入ってきている」との認識を披露。既存住宅ストックをしっかりと活用して豊かな住生活を実現することが住宅政策の大きな流れであるとししました。

一方で今のストックは戦後の住宅難の時代に建てられたものが多いことも事実です。これについてはリフォームや建て替えて住宅の性能を上げていくほか、

新築については性能の高いものを作るよう政策誘導することも必要だとしています。また、近年大きな社会問題となっている空き家については除却なども含め、しっかり対策すると説明。「リフォーム・建て替え」、「新築の高性能化」、「空き家」の3つのバランスをしっかりと取りながら進めていく考えと話しました。

来年4月にスタートする住宅の省エネ基準適合義務化については、エネルギー基本計画など、政府全体の計画見直しのタイミングも踏まえ、太陽光発電をどうするかといった議論にも参画する考えを見せます。その上で遅くとも2030年に予定される住宅の省エネ性能をZEH水準まで引き上げや2050年カーボンニュートラルを見据えた政策を強化していくとしました。

国交省が公表した来年度予算では住宅の省エネ改修事業を来年度も継続するとしていて、引き続き開口部や駆体、設備の省エネ改修が進む見込みです。さらに能登半島地震の発生をうけ、ダブル筋交いや構造用合板などで戸建木造住宅の耐震化を進める事業の拡充を要求しています。こうした補助金にも注視しつつ、提案材料の選定を続けてください。

上記記事は9月20日、楠田住宅局長が国土交通省建設専門紙記者会のインタビューに応じた際の内容から転載しています。出典は日本住宅新聞2024年9月25日号3面記事をご参照下さい。

建築物設計、施工等の関係者対象とした講習会開催

来年4月1日以降の着工から、木造戸建住宅では建築確認手続きや壁量計算等の見直し及び全ての建築物における省エネ基準への適合義務化が始まります。国土交通省はこれら制度の円滑な施行に向け、設計・施工等に携わる方々を対象に、設計等実務講習会及び断熱施工実技研修会を実施します。

【設計等実務講習会】設計等の実務を行う建築士や建設事業者等を対象に、令和6年度公布省令・告示の概要、建築確認申請・省エネ適判申請時における注意点、施行日前後の留意事項などを解説する講習会を全国47都道府県で開催します(詳細は2次元コードを参照)。また、11月下旬頃からオンライン講座でも同じ内容を公開予定です。



地域	都道府県	都市	会場	開催日
中部	長野県	長野市	ホクト文化ホール	11月7日
	新潟県①	新潟市	朱鷺メッセ	10月29日
	新潟県②	新潟市	朱鷺メッセ	12月11日
	富山県	富山市	富山県民会館	11月28日
	石川県	金沢市	金沢市文化ホール	12月10日
	岐阜県	岐阜市	岐阜市民会館	11月21日
	静岡県	静岡市	静岡市民文化会館	11月22日
	愛知県①	名古屋	名古屋国際会議場	11月12日
	愛知県②	名古屋	名古屋国際会議場	12月12日
	福井県	福井市	フェニックス・プラザ	11月11日
近畿	三重県	津市	三重県総合文化センター	12月6日
	滋賀県	大津市	大津市民会館	11月13日
	京都府	京都市	京都烏丸コンベンションホール	11月15日
	大阪府①	大阪市	グランキューブ大阪	10月30日
	大阪府②	大阪市	グランキューブ大阪	12月18日
	兵庫県	神戸市	神戸コンベンションセンター	12月19日
	奈良県	奈良市	なら100年会館	12月6日
	和歌山県	和歌山市	和歌山城ホール	12月17日

建築基準法・建築物省エネ法設計等実務講習会の日時、会場。10時～12時30分、14時～16時30分の2回開催となる。

【断熱施工実技研修会】断熱施工に携わる大工技能者を対象に、省エネ基準適合義務化に際し、床・壁・天井の部位ごとの断熱方法・気密確保等正しい断熱施工技術を実習モデルを用いて学べる研修会を実施します(①を参照)。



①

【改正法制度説明会のテキスト及びオンライン講座】令和5年度の内容から、令和6年度公布省令・告示内容の追加及び令和7年度4月施行内容を中心とする構成の見直しを実施してします(テキストは②、オンライン講座は③を参照)。



②



③

国土交通省 建築物リフォーム・リニューアル調査報告

4~6月「住宅の受注高」対前年同期比4.3%増

国土交通省は、令和6年度第1四半期(4~6月)受注分の「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」を公表しました。対象は建設業許可業者5000社。詳細は図を参照のこと。同調査の結果を見る際には受注高と受注件数に注視する必要があります。受注高が上昇している主な要因としては一件あたりの単価上昇が挙げられます。建材価格の高騰や政府の大型補助金が背景にあると考えられるほか、大型リノベーションが増えている状況も推測できます。また、単価が上昇している背景には省エネ意識の普及も挙げられるでしょう。昨今は断熱性能の高い家の快適性や経済的が注目されています。同調査で集計した工事目的はトップが「劣化や壊れた部位の更新・修繕」ですが、2番目に「省エネルギー対策」がランクインしています。従来であればアルミサッシ1枚ガラスの窓に改修するところ、樹脂サッシのペアガラスに交換していることから受注高が高くなっている可能性もあります。根拠としては環境省が1350億円を投じている先進的窓リノベ2024事業の実施。手出しを少なくしつつ、ランクの高い窓を入れたり、二重窓化のリフォームが行える今の環境は工務店にとって有利といえるでしょう。

さて、単価上昇については右上図をみると実際に受注件数が減少しています。特に住宅の受注高が

受注高の推移

(単位:億円,対前年同期比%)

		計		住宅		非住宅建築物	
		受注高	前年同期比	受注高	前年同期比	受注高	前年同期比
令和4年度	上半期	57,592	▲0.4	19,277	1.1	38,315	▲1.2
	第1四半期(4-6月)	28,027	1.6	9,100	▲0.6	18,927	2.7
	第2四半期(7-9月)	29,565	▲2.3	10,177	2.8	19,389	▲4.8
	下半期	57,953	▲2.0	19,924	8.2	38,029	▲6.6
	第3四半期(10-12月)	28,603	▲9.4	9,372	▲9.3	19,230	▲9.5
令和5年度	第4四半期(1-3月)	29,350	6.5	10,551	30.5	18,799	▲3.4
	上半期	70,843	23.0	22,744	18.0	48,099	25.5
	第1四半期(4-6月)	34,507	23.1	11,471	26.0	23,037	21.7
	第2四半期(7-9月)	36,336	22.9	11,293	10.8	25,063	29.3
	下半期	61,895	6.8	19,966	0.2	41,929	10.3
令和6年度	第3四半期(10-12月)	30,740	7.5	9,298	▲0.8	21,442	11.5
	第4四半期(1-3月)	31,155	6.1	668	1.1	20,487	9.0
	上半期	38,180	10.6	11,966	4.3	26,214	13.8
第1四半期(4-6月)							
	第2四半期(7-9月)						

前年同期比で高くなっている令和5年度第1四半期は同比26.0%増の伸びとなっていますが、受注件数は同比9.9%増の伸びに留まっています。今回の令和6年度第1四半期においても住宅の受注高は同比4.3%増となっていますが、受注件数に関しては29.7%減となっています。下図を参照して内訳を見てみると「増築」だけが同比26.3%増となっていますが、国土交通省の担当者によるとこれは絶対数が少ないため、回答社1社の増減によって数値が大きく異なります。このことから「(受注件数の前年同期比のみをみて)全体の増築件数が増えている、減っているという判断に至るには(根拠として)弱い」との指摘がありました。工務店に有利な今の状況を活かして受注につなげましょう。

工事種類別 受注件数・受注高

(単位:件,億円,対前年同期比%)

工事種類	計		住宅				非住宅建築物					
	受注件数		受注高		受注件数		受注高		受注件数		受注高	
		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比
計	2,066,116	▲26.8	38,180	10.6	1,412,063	▲29.7	11,966	4.3	654,053	▲19.4	26,214	13.8
増築	2,936	▲28.6	1,308	10.2	1,635	26.3	162	14.0	1,301	▲53.9	1,146	9.7
一部改築	17,117	▲2.1	940	▲13.1	9,596	▲29.9	517	▲4.3	7,521	98.5	423	▲21.8
改装・改修	2,046,062	▲26.9	35,932	11.5	511,401	▲24.8	9,320	4.5	645,230	▲19.9	24,645	14.9
維持・修理					889,431	▲32.4	1,967	5.0				

長期優良住宅8割超、工務店も供給増を

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、「2023年度戸建注文住宅の顧客実態調査」を実施し、報告書として取りまとめました。同調査は、主要都市圏における戸建注文住宅の顧客実態を体系的に調査・分析するもの。有効回答数は2846件ですが96.5%が大手ハウスメーカーを中心とする住団連企業会員で、3.5%が中小業者のサンプルとなっています。中でも中小業者のサンプルは昨年度より31件減少しています。

住団連は「世帯年収と贈与額が増加したものの、建築費、住宅取得費が上昇し続けていることから、延床面積を抑制するとともに、自己資金や借入金を増やすことで対処している状況が読み取れる」とコメント。

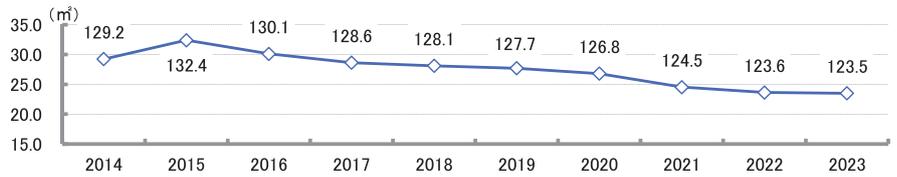
長期優良住宅の割合85.7%

計画住宅の省エネ性能水準(予定も含む)は、「長期優良住宅(断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)以上かつ一次エネ等級6(省エネ基準▲20%))」(83.8%)の割合が突出して高く、「ZEH水準省エネ住宅断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)以上かつ一次エネ等級6(省エネ基準▲20%)で、長期優良住宅・低炭素住宅以外のもの」(9.7%)が続きました。

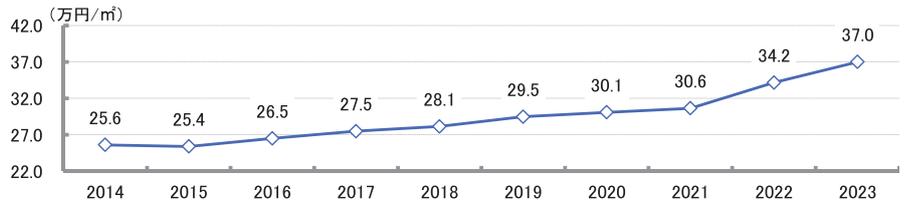
長期優良住宅の割合は全体の85.7%を占めていますが、昨年度より2.9ポイント低下。一方、低炭素住宅は2.4%にとどまっています。都市圏別の構成比をみると、東京圏の長期優良住宅の割合(82.6%)が他の都市圏に比べて若干低い反面、一般住宅の割合(7.2%)が高い結果となりました。同調査は大手ハウスメーカーの比率が高いことと、新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定戸数が約3割程度であることから、工務店の認定住宅比率向上が求められている局面といえるでしょう。

しかし、駆け足で取り組むとかえってリスクです。現在は2025年4月の法改正に加え、今年4月からは職人の労働時間規制がスタートしました。通常よりも納期が長引く可能性があります。認定住宅に取り組む際でも建

平均延床面積の推移



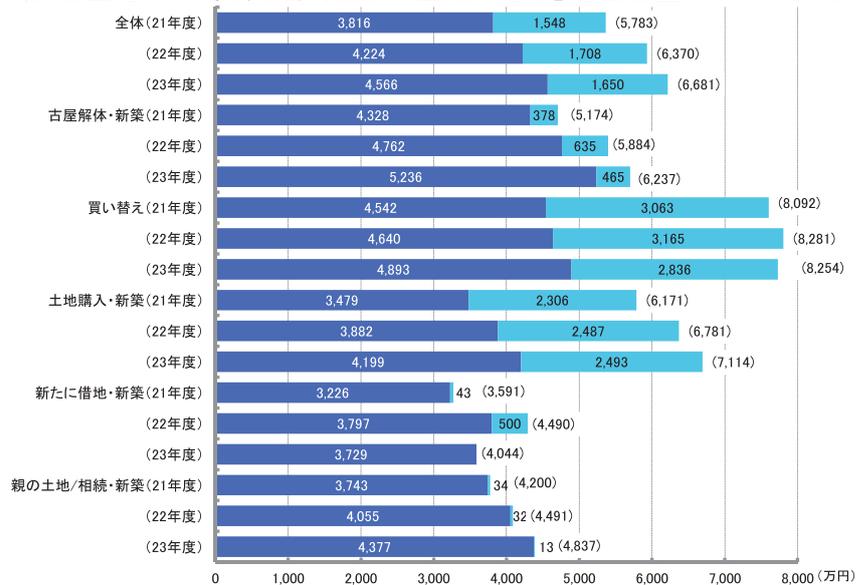
平均建築費単価の推移



長期優良住宅、低炭素住宅の適用



建築費と土地代の構成と合計金額(「土地代なし」を含む全サンプル平均)



出典：(一社)住宅生産団体連合会

材・住設の手配にいつもより時間がかかったり、中間検査の際も例年より時間がかかる可能性が高いです。工務店が認定長期優良住宅に取り組む際には余裕と時間作り出す姿勢も重要でしょう。

Takara standard

Treasia

トレシアモデルチェンジ

カラーバリエーション拡充・きれいエア・キッチンコンセント対応など

- オープンシェルフ新登場
- キッチンパネル改廃
- 木製SK・SU カラー改廃

MOOMIN × Takara standard

ムーミン柄のキッチンパネル・エマウォールが新登場!



©Moomin Characters™

'25年法改正に対応できていますか？

「まだ……」という方は八興の担当営業までお問い合わせください！

2025年4月以降に着工する全ての建築物には省エネ基準への適合が求められます。省エネ性能が上がると断熱材や窓の性能や重量が上がるため、建物そのものの重さが増えます。このため構造関係規定も改正されました。いわゆる4号特例の縮小です。従来、一般的な木造二階建て住宅は構造関係規定等の審査が省略されてきましたが、改正後は省略されません。着工時には確認申請書・図書に加えて、**構造関係規定等の図書と省エネ関連の図書を提出**しなければなりません。'25年4月の着工から逆算すれば2023年9月～12月に検討されている施主様の物件は法改正以降の建築となる可能性があります。**お困りの方は八興の担当営業までお気軽にお問い合わせください！**

2024年8月の住宅着工統計調査

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		66,819	▲ 1.8	▲ 5.1
利用関係別	持家	19,597	▲ 1.3	▲ 6.6
	貸家	28,939	▲ 8.3	▲ 1.4
	給与	1,043	133.9	129.7
	分譲	17,240	6.7	▲ 12.0
地域別	首都圏	23,769	1.1	▲ 6.4
	中部圏	8,035	▲ 0.2	▲ 10.5
	近畿圏	10,770	2.3	4.5
	その他の地域	24,245	▲ 6.5	▲ 5.7
構造別・建て方別	木造	39,722	▲ 1.7	▲ 3.5
	一戸建	27,195	▲ 1.9	▲ 10.1
	非木造	27,097	▲ 1.8	▲ 7.2
	共同住宅	23,532	▲ 0.9	▲ 6.7
工法別	軸組木造	30,315	▲ 1.2	▲ 6.0
	在来非木造	19,728	1.1	▲ 5.7
	プレハブ	8,456	▲ 7.6	▲ 8.6
	2×4	8,320	▲ 3.9	4.3

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山
住宅合計	692	1,479	5,886	1,782	527	404
前年比 (%)	▲ 10.7	34.9	24.0	▲ 36.3	10.7	▲ 2.7
持家	331	306	903	639	190	180
前年比 (%)	▲ 2.1	▲ 3.8	5.1	▲ 12.1	▲ 14.8	▲ 6.7
貸家	233	757	2,849	629	251	197
前年比 (%)	1.7	84.2	8.6	▲ 34.1	70.7	11.3
給与	3	1	14	5	14	1
前年比 (%)	▲ 97.5	▲ 66.7	▲ 79.7	0.0	-	0.0
分譲	125	415	2,120	509	72	26
前年比 (%)	43.7	14.0	77.4	▲ 54.1	▲ 32.1	▲ 40.9
うち集合	24	248	1,406	112	0	0
前年比 (%)	-	54.0	231.6	▲ 81.3	0.0	0.0
うち戸建	101	167	703	397	72	26
前年比 (%)	16.1	▲ 15.7	▲ 8.8	▲ 22.3	▲ 32.1	▲ 40.9
床面積 (㎡)	59,074	100,763	368,795	152,784	41,019	33,148
前年比 (%)	▲ 3.5	17.4	15.7	▲ 34.0	▲ 11.5	▲ 5.6

※▲は減少、無印は増加を表す ※単位が明記されていない数字は戸数 出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



株式会社 八興
 本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
 大阪営業所 / 〒530-6010 大阪府北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
 京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F



Monthly HAKKO 2024 年 11 月号 vol.71

発行 / 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
 TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>

キャンペーンイベントなどお得な情報をお届けいたします！